

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 7ª (Sétima) Vara Cível da  
Comarca de São José do Rio Preto-S.P.

- \* Autos de Cumprimento Provisório de Decisão - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro.
- \* **Processo nº 0036452-03.2018.8.26.0576.**
- \* Requerente: Wilma Josefa Saraiva Duarte e outro.
- \* Requerido: Agroseta - Agropecuária Sebastião Tavares Ltda.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Engenheiro de Avaliações e Perícias com cadastro ativo no TJSP, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de expor e requerer o quanto segue:

- a) a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** aos autos.
- b) o levantamento de seus honorários conforme **doc. de fls. 258** dos autos.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 28 de junho de 2024.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN  
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias  
CREA SP 0400259813

## S U M Á R I O

1 - INTRODUÇÃO - .....	3
2 – RITO PERICIAL - .....	4
3 - EXAMES - .....	5
4 - CONSIDERAÇÕES GERAIS - .....	9
5 - METODOLOGIA - .....	11
6 - AMOSTRAGENS - .....	14
7 - CÁLCULOS DOS VALORES- .....	15
8 – QUESITOS DA REQUERIDA DE FLS. 233 - .....	17
9 - CONCLUSÃO - .....	18
- TERMO DE ENCERRAMENTO - .....	18
Anexos fotográficos.....	19

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

---

### 1 - INTRODUÇÃO -

---

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1** O presente feito trata-se de Autos de Cumprimento Provisório de Decisão - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, requerido por Wilma Josefa Saraiva Duarte e outro contra Agroseta - Agropecuária Sebastião Tavares Ltda, Processo nº 0036452-03.2018.8.26.0576, que flui pela 7ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.
  
- 1.2** De acordo com o Termo de Penhora e Depósito (doc. de fls. 96 dos autos), o imóvel em questão, é aquele objeto da Matrícula sob nº 106.219 do 2º O.R.I. de São José do Rio Preto- SP.
  
- 1.3** Conforme consta no *caput* da Matrícula sob nº 106.219 do 2º O.R.I. (doc. de fls. 81 dos autos), o imóvel objeto é assim descrito:  
  

*“Um terreno urbano situado na Rua Farid Chaddad, constituído pelo lote 17, da quadra 44, no loteamento denominado “Residencial Gaivota I”, bairro desta cidade, medindo 13,31 metros de frente; nos fundos, mede 14,62 metros, confrontando com o sistema de lazer 46; do lado esquerdo, de quem da citada via olha para o imóvel, mede 28,80 metros, confrontando com o sistema de lazer 45 e do lado direito, mede 43,75 metros, confrontando com os lotes 01 e 16; encerrando a área de 426,18 metros quadrados”.*
  
- 1.4** Em sua R. Decisão de fls. 229 dos autos, o MM. Juiz, nomeou este perito signatário, determinando a realização da avaliação do imóvel penhorado. Ainda nesta mesma R. Decisão, o MM. Juiz, facultou às partes a indicação de assistentes técnicos.

- 1.5 Às fls. 232/233 dos autos, a requerida, indicou como assistente técnico o engenheiro civil Luis Carlos de Queiroz Pereira Calças, e-mail: [calcaengenharia@gmail.com](mailto:calcaengenharia@gmail.com), telefone (17) 99772-2202 e apresentou quesitos.
- 1.6 Por outro lado, a parte ora requerente não indicou assistente técnico e nem formulou quesitos.
- 1.7 De acordo com o documento de fls. 268 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi determinada pelo MM. Juiz para o dia 25 de abril de 2024 (quinta-feira) às 9:15 horas, na rua Farid Chaddad, Quadra 44, Lote 17, Gaivota I, em São José do Rio Preto-S.P.

## 2 – RITO PERICIAL -

---

Para concebermos o presente trabalho judicial, realizamos o seguinte procedimento:

- 2.1 Primeiramente, estudamos de forma minuciosa e detalhada o processo judicial em questão, analisando cuidadosamente os documentos acostados neste processo.
- 2.2 Feito o acima registrado, agendamos a vistoria para o 25 de abril de 2024 às 9:15 horas, na rua Farid Chaddad, Quadra 44, Lote 17, Gaivota I, em São José do Rio Preto-S.P.
- 2.3 Então, depois de agendada a vistoria, realizamos a diligência no interior do imóvel, onde foi possível analisarmos as características físicas do mesmo bem como averiguar todo o seu entorno e sua localização.
- 2.4 Por fim, depois de realizado todos os procedimentos citados neste capítulo, desenvolvemos o Laudo de Avaliação em escritório de engenharia, situado à Rua Imperial nº 230, Vila Imperial, São José do Rio Preto-S.P.

### 3 - EXAMES -

---

Com relação aos exames realizados “*in loco*”, temos a expor e asseverar:

#### **3.1 DAS PESSOAS PRESENTES:**

Durante a diligência realizada no imóvel objeto (dia 25/04/2024 às 09:15 horas), fomos acompanhados pelas seguintes pessoas:

3.1.1 Dr. André Saraiva Duarte, procurador da autora.

3.1.2 Engº Ulisses Barbosa, acompanhando o procurador da parte autora.

#### **3.2 DA MATRÍCULA:**

Conforme já registrado anteriormente, o imóvel em questão é objeto da Matrícula sob nº 106.219 do 2º O.R.I. de São José do Rio Preto.

#### **3.3 DO TERRENO:**

O terreno em questão, possui as seguintes principais características:

- \* Matrícula nº 106.219 do 2º Oficial de Registro de Imóveis/S.J.R.P.
- \* Designação: lote 17, da quadra 44, do Residencial Gaivota I.
- \* Cadastro Municipal nº 0325587000.
- \* Formato: irregular.
- \* Frente: 13,31 metros confrontando com a Rua Farid Chaddad.
- \* Lateral direita: 43,75 metros confrontando com os lotes 01 e 16.
- \* Lateral esquerda: 28,80 metros confrontando com o sistema de lazer 45.
- \* Fundos: 14,62 metros confrontando com o sistema de lazer 46.
- \* **Área: 426,18 metros quadrados.**

#### **3.4 DAS BENFEITORIAS (construções):**

Com relação às benfeitorias existentes no interior do lote descrito acima, temos a expor e registrar:

- 3.4.1 Que no interior do lote em questão, foi iniciada e execução de uma obra composta por 02 (dois) pavimentos, ou seja, uma edificação assobradada, possuindo natureza residencial.
- 3.4.2 Que, a edificação citada acima, se encontra inacabada e paralisada, conforme será plenamente demonstrado através das fotografias anexas que capturamos quando da vistoria realizada “in loco”.
- 3.4.3 Que, de acordo com o Alvará de Construção nº 1.132 (doc. de fls. 270), emitido pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, a edificação deverá possuir sua área total construída composta da seguinte maneira:
- Pavimento térreo → área fechada: 121,28m<sup>2</sup>.
  - Garagem/abrigo auto: 25,00m<sup>2</sup>.
  - Varanda/churrasqueira: 15,72m<sup>2</sup>.
  - Piscina descoberta: 24,00m<sup>2</sup>.
  - Pavimento superior – área fechada: 134,30m<sup>2</sup>.
  - Sacadas: 9,70m<sup>2</sup>.
  - **Área total construída: 330,00m<sup>2</sup>.**

### **3.5 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local onde se situa o imóvel em questão, é servido por:

- \* Rede de água.
- \* Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- \* Rede de telefone e internet.
- \* Rede elétrica de iluminação pública.
- \* Rede elétrica domiciliar.
- \* Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- \* Serviços postais.
- \* Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- \* Serviços de coleta de lixo.
- \* Serviços de transporte coletivo urbano.

### **3.6 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:**

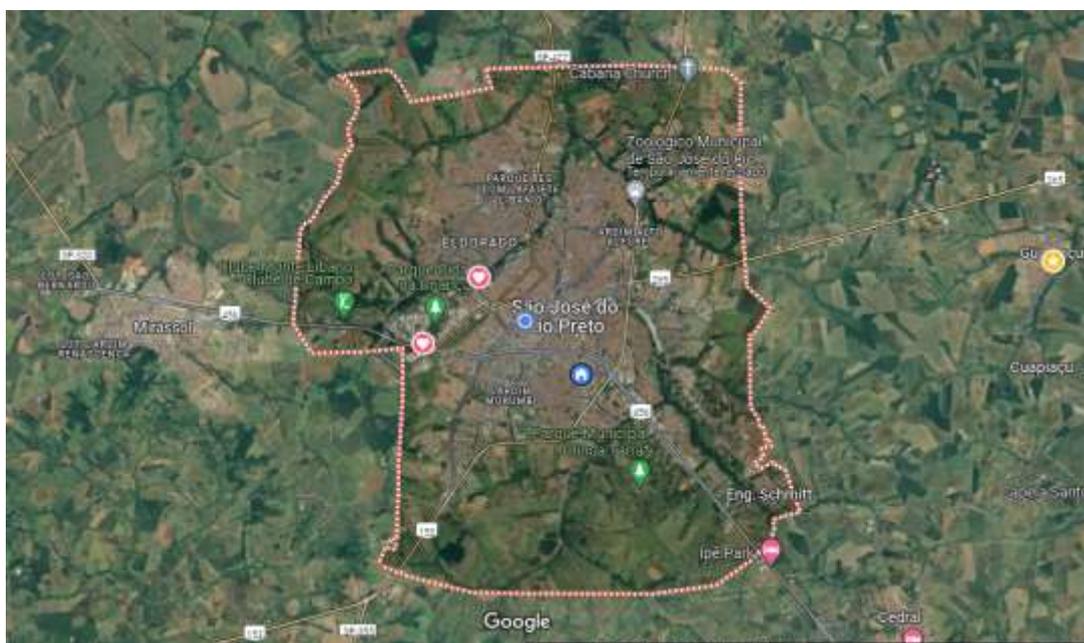
Quanto a localização do imóvel objeto, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, temos a registrar:

3.6.1 Como já asseveramos em nosso trabalho o imóvel objeto fica localizado no município de **São José do Rio Preto-S.P.** Município que dista cerca de 440km da capital paulista. Vide ainda, reprodução abaixo:



3.6.2 Que segundo dados estabelecidos pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de **São José do Rio Preto**, possui uma área territorial de 431,944km<sup>2</sup> e a população estimada para o ano de 2022 é de 480.393 pessoas, possuindo densidade demográfica de 1.112,17hab/km<sup>2</sup> (ano de 2022) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,797 (ano de 2010).

3.6.3 Que reproduziremos logo abaixo, uma imagem aérea demonstrando perfeitamente o município de **São José do Rio Preto-S.P.**, cidade onde se encontra o imóvel objeto do presente trabalho técnico.



3.6.4 Que reproduziremos abaixo uma foto aérea do entorno do imóvel objeto, onde encontramos melhoramentos públicos que já citamos nesse laudo de avaliação.



### 3.7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Com relação ao diagnóstico de mercado, temos a consignar:

- 3.7.1 Que o citado imóvel, possui uma privilegiada localização dentro do município de **São José do Rio Preto- S.P.**, estando situado dentro de um condomínio residencial de alto padrão, na região da Represa Municipal.
- 3.7.2 Que considerado uma capital regional de média influência no estado, o município de **São José do Rio Preto** é um polo regional do estado. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes pelos serviços de saúde básica.
- 3.7.3 Que, o município possui 150,2 mil empregos com carteira assinada, a ocupação predominante destes trabalhadores é a de vendedor de comércio varejista (8660), seguido de auxiliar de escritório (7354) e de assistente administrativo (6222). A remuneração média dos trabalhadores formais do município é de R\$ 3,2 mil, valor abaixo da média do estado, de R\$ 3,9 mil.

## 4 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

---

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel objeto. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

**4.1** Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

4.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.

4.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

4.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

4.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

4.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

4.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

**4.2** A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

**4.3** Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transación*”, afirma: “Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.

**4.4** No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:

4.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

4.4.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.

4.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).

4.4.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.

4.4.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

4.4.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividades e atribuições na Alínea “c”, sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas”.

## 5 - METODOLOGIA -

---

Para estimarmos o valor de mercado do bem em questão, adotaremos as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e a norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; considerando e procedendo da seguinte maneira:

**5.1** Seguiremos os preceitos da **NBR 14.653 – Avaliação de Bens**, em sua parte 1 (Procedimentos Gerais) e **Parte 2 (Imóveis Urbanos)** da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos. Especificamente neste caso, para aferirmos o valor de mercado do bem em pauta, seguiremos os preceitos item 8.2.4 – MÉTODO EVOLUTIVO –, da referida NBR 14.653-2.

**5.2** Assim para estimarmos, o valor de mercado do bem em questão, procederemos assim:

5.2.1 Aplicaremos o chamado MÉTODO EVOLUTIVO, ou seja, será realizada a composição do valor total do imóvel avaliando. Referida composição será obtida através da conjugação de métodos, a partir do cálculo do valor do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do valor de comercialização.

5.2.2 Para o cálculo do **valor de mercado do terreno nu**, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu devido valor unitário ( $qt = R\$/m^2$ ). Então, para o cálculo do terreno nu, utilizaremos do Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse método é aquele em que o valor do terreno advém da comparação direta com os valores vigentes no mercado imobiliário, para lotes similares ao que pretendemos avaliar. A condição necessária à aplicação do método é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente para uma análise estatística, sendo recomendável, no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados no cálculo do valor médio final. Quando não for possível reunir elementos similares e em número suficiente, deve o avaliador procurar aplicar outra metodologia, em substituição ou complementar à avaliação por comparação.

Além disso, deve-se atentar que é preferível um número reduzido de elementos comparativos, mas efetivamente comparáveis ao objeto da avaliação, do que uma amostra abundante, porém com elementos de características diferentes daquele que se pretende avaliar.

Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_t = A_t \times q_t$$

Onde:

$V_t$  = valor do terreno

$A_t$  = área do terreno

$q_t$  = valor unitário obtido em pesquisa

5.2.3 Posteriormente, calcularemos o **valor de mercado específico da benfeitoria**, após obtermos o valor unitário no Boletim Econômico do SindusCon-SP - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (CUB) -, além de adotarmos um coeficiente de depreciação com o intuito de efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade e pelo uso. Registramos ainda que, o trabalho de caracterização de benfeitorias para fins de avaliação exige do profissional não só um conhecimento profundo de construção civil, como também o domínio de técnicas de reconhecimento do mercado imobiliário.

Antes de iniciar a identificação das características de uma construção e de seus acessórios, é imprescindível que o Engenheiro Civil ou Arquiteto tenha examinado o mercado local, visando a identificar o conjunto de características que efetivamente influencia, ou pode influenciar, a formação do seu valor. Nesta etapa também é importante que se apurem as tendências de ocupação e uso da região, e de arquitetura e concepção dos imóveis que efetivamente são absorvidos pelo mercado.

Para isso aplicaremos as seguintes equações:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

Onde:

$K_d$  = coeficiente de depreciação

$K$  = obtido em tabela (Ross - Heidecke)

$$V_{\text{benfeitoria}} = A_{\text{benfeitoria}} \times q_b \times K_d \times F_d$$

Onde:

$V_b$  = Valor da benfeitoria

$A_b$  = Área da benfeitoria.

$q_b$  = Valor unitário da benfeitoria (R\$/m<sup>2</sup>).

$K_d$  = Coeficiente de depreciação.

$F_d$  = Fator de desconto face à edificação estar inacabada.

5.2.4 Finalmente, estimaremos o valor final do imóvel, adicionando-se os valores do terreno e da benfeitoria; acrescidos do mencionado fator de comercialização; o qual é inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local; podendo ser maior ou menor do que a unidade, dentro de certas limitações. A equação então, será a seguinte:

$$V_{\text{imóvel}} = (V_{\text{terreno}} + V_{\text{benfeitorias}}) \times F_c$$

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel.

$V_t$  = Valor do terreno.

$V_b$  = Valor da benfeitoria.

$F_c$  = Fator de comercialização

✚ Observação 1: para estimarmos o coeficiente relativo ao fator de comercialização, adotaremos o quadro II publicado às páginas 283 do livro denominado Anais do Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações - Editora Pini; que é o seguinte:

I - Classificação do imóvel: grandes ou pequenas estruturas: apartamentos e residências - padrão alto - normal.

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 40%
	Até cinco anos	→ 30%
	Até dez anos	→ 20%
	Até quinze anos	→ 10%

II - Classificação do imóvel: prédios Industriais e residenciais - padrão baixo.

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 25%
	Até cinco anos	→ 15%
	Até dez anos	→ 10%
	Até quinze anos	→ 5%

III - Classificação do imóvel: comerciais em zonas muito valorizadas

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 40%
	Até cinco anos	→ 30%
	Até dez anos	→ 20%
	Até quinze anos	→ 10%

✚ Observação 2: o campo de arbítrio definido na ABNT NBR 14653-1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação. O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até 15%, para mais e para menos, seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. O campo de arbítrio refere-se à margem de decisão que um avaliador de imóveis possui ao realizar a avaliação de uma propriedade. A avaliação de imóveis é um processo complexo que envolve a análise de diversos fatores, como localização, tamanho, estado de conservação, infraestrutura, características específicas do imóvel e o mercado imobiliário atual.

✚ Observação 3: Em função da edificação em pauta (benfeitoria) estar exposta aos intemperismos e por estar ela inacabada, este Perito adotará coeficiente de desconto sobre o valor unitário extraído do Boletim Econômico do SindusCon-SP - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo.

## 6 - AMOSTRAGENS -

---

Reproduziremos abaixo, o resumo das ofertas de mercado o qual obtivemos através de minuciosa pesquisa em sites especializados, bem como o tratamento que realizamos nesses dados:

### 6.1 Segue abaixo a Tabela Resumida dos Elementos Paradigmas Obtidos em Pesquisa de Mercado:

Dados	Valor Total	Área	Valor Unitário
Dado 01	R\$ 450.000,00	416,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.081,73/m <sup>2</sup>
Dado 02	R\$ 499.000,00	400,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.247,50/m <sup>2</sup>
Dado 03	R\$ 490.000,00	400,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.225,00/m <sup>2</sup>
Dado 04	R\$ 460.000,00	400,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.150,00/m <sup>2</sup>
Dado 05	R\$ 780.000,00	696,85m <sup>2</sup>	R\$ 1.119,08/m <sup>2</sup>
Dado 06	R\$ 480.000,00	400,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.200,00/m <sup>2</sup>
<b>Média Aritmética: R\$ 1.170,55/m<sup>2</sup></b>			

**6.2** Aplicaremos agora um intervalo para saneamento de -30% a + 30%:

Desvio Padrão	Valor saneado
- 30% (x 0,7)	R\$ 819,38/m <sup>2</sup>
+ 30 (x 1,3)	R\$ 1.521,71/m <sup>2</sup>
Dado descartado: nenhum	

**6.3** Como nenhum dos 06 (seis) dados foram descartados, a média saneada será de R\$ 1.170,55/m<sup>2</sup>.

**6.4** Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de - 10% (0,90).

**6.5** Valor unitário adotado: R\$ 1.053,50/m<sup>2</sup>.

## 7 - CÁLCULOS DOS VALORES-

Passaremos agora, a calcular o justo e real valor de mercado do bem em questão:

### **7.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:**

7.1.1 Através de minuciosa pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = R\$ 1.053,50/m^2$$

7.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_{\text{terreno}} = A_t \times q_t$$

$$V_{\text{terreno}} = 426,18\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.053,50/\text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 448.980,63$$

## 7.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

7.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 2.892,13/\text{m}^2 \times F_{\text{ajuste}}$$
$$q_b = \text{R\$ } 2.892,13/\text{m}^2 \times 1,30 = \underline{\underline{\text{R\$ } 3.759,77/\text{m}^2}}$$

7.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 22,6 \text{ (idade em percentagem da vida = 10\%);}$$

Daí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 22,6) \div 100$$

$$K_d = 0,774$$

7.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_{\text{benfeitorias}} = A_b \times q_b \times K_d \times F_{\text{desconto}}$$

$$V_{\text{benfeitorias}} = 330,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.759,77/\text{m}^2 \times 0,774 \times 0,30$$

$$V_b = \text{R\$ } 288.096,14$$

## 7.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão, será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_{\text{imóvel}} = (V_{\text{terreno}} + V_{\text{benfeitorias}}) \times F_c$$

$$V_{\text{imóvel}} = (\text{R\$ } 448.980,63 + \text{R\$ } 288.096,14) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 737.000,00 \text{ (arredondando)}$$

## 8 – QUESITOS DA REQUERIDA DE FLS. 233 -

---

### 8.1 Qual o valor venal do imóvel penhorado?

Resposta: De acordo com a Certidão de Valor Venal - Exercício de 2024 (documento anexo), o valor venal do terreno do imóvel é de R\$ 174.205,34.

### 8.2 Existe no imóvel alguma construção residencial ou benfeitorias? Favor descrever as benfeitorias existentes.

Resposta: Sim. Vide, por favor, maiores detalhes na epígrafe 3 - EXAMES -, mais especificamente falando, no item 3.4 DAS BENFEITORIAS (construções), deste trabalho técnico. Vide ainda fotos anexas.

### 8.3 Qual o valor de mercado do imóvel? Se existir benfeitorias, qual o valor da benfeitoria existente?

Resposta: O imóvel em questão possui valor de mercado da ordem de grandeza equivalente a R\$ 737.000,00 (terreno + edificação inacabada).

Conforme também já demonstramos, o valor da edificação inacabada erigida no interior do terreno tem valor de mercado da ordem de R\$ 288.096,14. Vide ainda maiores detalhes na epígrafe 7 - CÁLCULOS DOS VALORES - e anexos.

### 8.4 Qual a forma e método utilizado para a avaliação do imóvel penhorado?

Resposta: Para realizarmos a avaliação do imóvel penhorado, utilizamos do chamado MÉTODO EVOLUTIVO, ou seja, foi realizada a composição do valor total do imóvel avaliando. Referida composição foi obtida através da conjugação de métodos, a partir do cálculo do valor do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do valor de comercialização. Vide, por favor, maiores detalhes na epígrafe 7 - CÁLCULOS DOS VALORES -.

## 9 - CONCLUSÃO -

---

Diante do exposto, após realizarmos detalhada vistoria “*in loco*”, acerca do imóvel objeto da Matrícula sob nº 106.219 do 2º O.R.I. (terreno constituído por 426,18m<sup>2</sup> + construção inacabada de 330,00m<sup>2</sup> e *exposta às intempéries*), situada na Rua Farid Chaddad, Quadra 44, Lote 17, Gaivota I, em São José do Rio Preto-S.P., concluímos que esse imóvel como um todo, possui valor de mercado da ordem de:

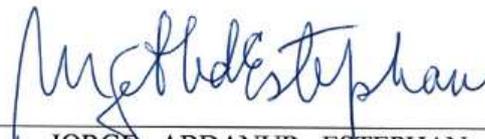
**R\$ 737.000,00** (*setecentos e trinta e sete mil reais*).

## - TERMO DE ENCERRAMENTO -

---

O presente trabalho (Processo nº 0036452-03.2018.8.26.0576 da 7ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto) segue em 39 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 28 de junho de 2024.



---

JORGE ABDANUR ESTEPHAN  
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias  
CREA SP 0400259813

Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características físicas construtivas do imóvel objeto da Matrícula sob nº 106.219 do 2º O.R.I., situado à Rua Farid Chaddad, Quadra 44, Lote 17, Gaivota I, em São José do Rio Preto-S.P.









Foto 07



Foto 08





Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14







Foto 19

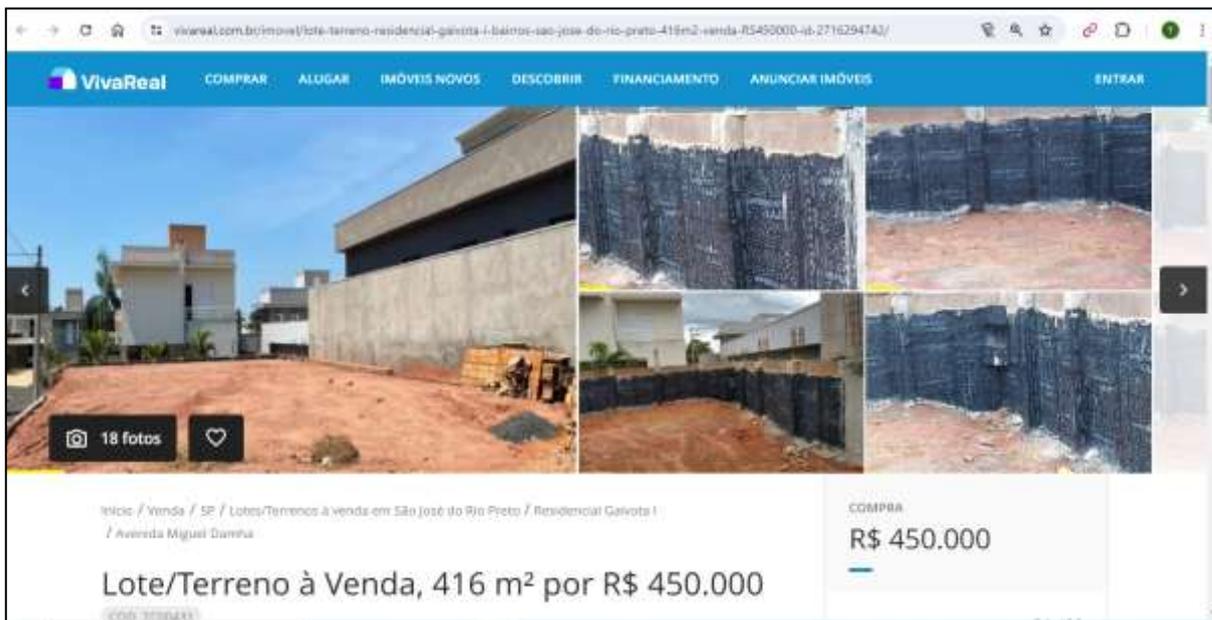


Foto 20



## AMOSTRAGENS

Dado 01



TERRENO EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL em SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP, RESIDENCIAL GAIVOTA I

Em busca do terreno ideal para construir a casa dos seus sonhos em um condomínio fechado na charmosa São José do Rio Preto? Temos a solução perfeita para você!

Com 416m<sup>2</sup> total, este terreno no Residencial Gaivota I é o espaço perfeito para você construir a casa que sempre desejou. Com muro de arrimo pronto e aterrado, você terá toda a segurança e tranquilidade que sua família merece.

Além disso, o condomínio oferece toda a infraestrutura necessária para o seu conforto, com área de lazer, segurança 24 horas e muito mais.

Aproveite esta oportunidade única! Este terreno está disponível apenas para venda, sem possibilidade de permuta.

Para mais informações e agendar uma visita, entre em contato com João Elias no telefone ou com Rodrigo no telefone . Não perca tempo, o terreno dos seus sonhos pode ser seu agora!

Fale conosco: -

**Valor unitário: R\$ 1.081,73/m<sup>2</sup>**

Tel: (17) 2133-[ver telefone](#)

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-gaivota-i-bairros-sao-jose-do-rio-preto-416m2-venda-RS450000-id-2716294742/>

Dado 02



Terreno no Condomínio Gaivota I em São José do Rio Preto-SP  
Terreno no Condomínio Gaivota I em São José do Rio Preto-SP

R\$499.000,00

- ✓ Plano, ótima topografia
- ✓ Todos os lados definidos
- ✓ Terreno: 400m²
- ⚠ Aceita Financiamento ⚠

Entre em contato e agende já sua visita!! 🍷

WhatsApp:  
Telefone:

**Valor unitário: R\$ 1.247,50/m²**

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-gaivota-i-bairros-sao-jose-do-rio-preto-400m2-venda-RS499000-id-2679237700/>

### Dado 03



Vende-se Terreno no Gaivota I  
400m2;  
Caída para frente;  
3 lados definidos.

**Valor unitário: R\$ 1.225,00/m²**

📍 Localizado no Condomínio Gaivota I, uma ótima opção para quem quer morar ou investir na zona leste de Rio Preto. Aproveite a tranquilidade e segurança desse condomínio fechado, com portaria 24 horas e monitoramento.

Envie uma mensagem para agendar sua visita.

Mais informações e fotos entre em contato pelo celular ou WhatsApp .

Consulte a disponibilidade do imóvel. Os valores estão sujeitos a alterações sem aviso prévio.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-gaivota-i-bairros-sao-jose-do-rio-preto-400m2-venda-RS490000-id-2718074439/>

Dado 04



Terreno à venda, 400 m² por R\$ 460.000,00 - Residencial Gaivota I - São José do Rio Preto/SP  
Terreno à venda, 400 m² por R\$ 460.000 - Residencial Gaivota I - São José do Rio Preto/SP  
EXCELENTE TERRENO, PROXIMO À ÁREA DE LAZER DO CONDOMÍNIO:

- PREPARAÇÃO DE AGULHA DE AÇO JÁ INSTALADAS P/ SUBIR MURO DE ARRIMO.

ÁREA TOTAL = 400 M²

**Valor unitário: R\$ 1.150,00/m²**

- DOCUMENTAÇÃO OK!

- ESTUDA PERMUTA POR CARRO ou TERRENO DE MENOR VALOR !

- ACEITA FINANCIAMENTO ! -

Tel: (17) 322 [ver telefone](#)

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-gaivota-i-bairros-sao-jose-do-rio-preto-400m2-venda-RS460000-id-2620722549/>

## Dado 05



Residencial Gaivota I terreno de 696m<sup>2</sup>

Venda de Terreno - Condomínio no bairro Residencial Gaivota I

Área do terreno: 696,85m<sup>2</sup>

Descrição do Terreno:

Este terreno está localizado no bairro Residencial Gaivota I, em uma das áreas mais valorizadas de São José do Rio Preto/SP. Com uma área total de 696,85m<sup>2</sup>, este terreno oferece uma excelente oportunidade para construir a casa dos seus sonhos em um condomínio tranquilo e seguro.

O Condomínio Residencial Gaivota I:

O condomínio Residencial Gaivota I é conhecido por sua infraestrutura completa e pela qualidade de vida que proporciona aos seus moradores. Com segurança 24 horas, portaria, áreas de lazer, como quadras esportivas e playground, além de uma ampla área verde, o condomínio oferece um ambiente perfeito para famílias que buscam tranquilidade e conforto.

**Valor unitário: R\$ 1.119,08/m<sup>2</sup>**

Localização Privilegiada:

Situado em São José do Rio Preto/SP, o bairro Residencial Gaivota I oferece fácil acesso a diversas comodidades, como supermercados, escolas, hospitais, restaurantes e centros comerciais. Além disso, está próximo a importantes vias de acesso, facilitando o deslocamento para outras regiões da cidade.

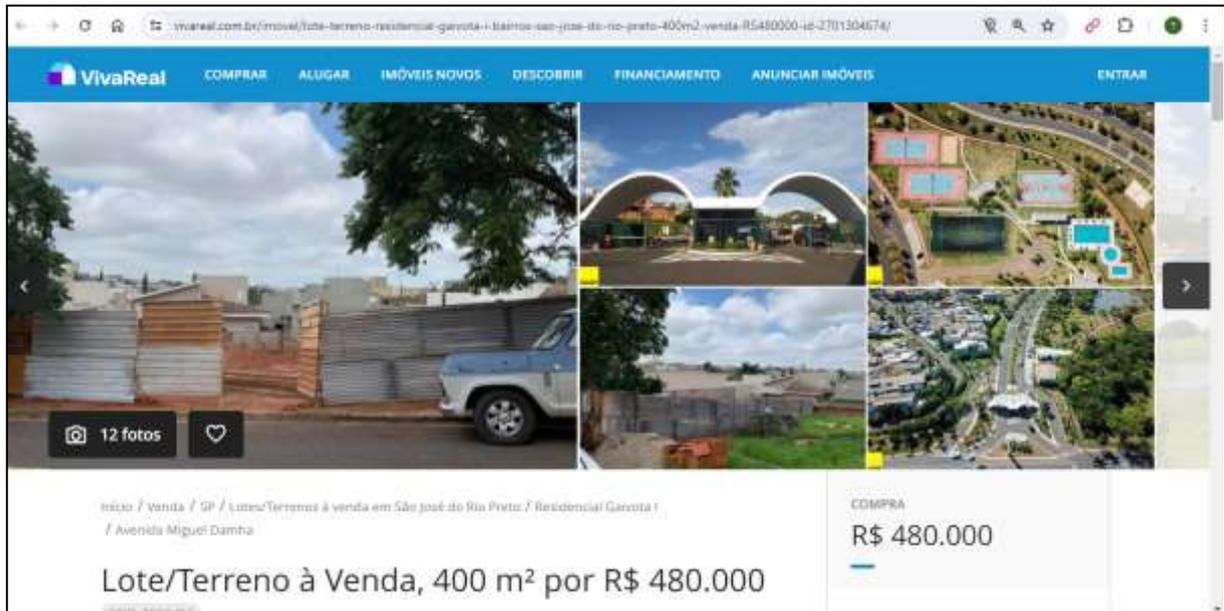
Entre em Contato:

Não perca essa oportunidade de adquirir um terreno em um dos melhores condomínios de São José do Rio Preto/SP. Para mais informações ou agendar uma visita, entre em contato conosco.. ref. 2872 atualizado em 12/06.

Tel: (17) 213 [ver telefone](tel:17213)

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-gaivota-i-bairros-sao-jose-do-rio-preto-697m2-venda-RS780000-id-2644874541/>

Dado 06



TERRENO EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL em SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GAIVOTA I

Terreno para venda condomínio residencial.  
Condomínio Gaivota I. **Valor unitário: R\$ 1.200,00/m²**  
Terreno próximo ao lazer com 400m2  
Preparação para muro de arrimo pronta, meio de quadra.

Maiores Informações: João Elias ou Rodrigo Sonvesso

Fale conosco: -  
Tel: (17) 2133 [ver telefone](#)

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-gaivota-i-bairros-sao-jose-do-rio-preto-400m2-venda-RS480000-id-2701304674/>



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE GESTÃO DE CADASTRO  
DEPARTAMENTO DE CADASTRO DE IMÓVEIS

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL - EXERCÍCIO DE 2024**

Nº: 1730849/2024

**Cadastro: 0325587000**

**Endereço: R FARID CHADDAD, Qd.:44 Lt.:17**

**Complemento:**

**Bairro: LOTEAMENTO RESIDENCIAL GAIVOTA I**

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2024, um valor venal de R\$ 174.205,34 ( CIENTO E SETENTA E QUATRO MIL, DUZENTOS E CINCO REAIS, TRINTA E QUATRO CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	426,18 m <sup>2</sup>	R\$ 408,76	R\$ 174.205,34

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 14 de Junho de 2024

Emitida às 09:33:40 do dia 14/06/2024

Código de controle da certidão: 000361.881053.032558.700011.406202.4093613

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**\*\*\* ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2024 \*\*\***

**Tabela de Ross-Heidecke**  
**Depreciação Física — Fator "k"**

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| a) Novo                            | e) Reparos simples                     |
| b) Entre novo e regular            | f) Entre reparos simples e importantes |
| c) Regular                         | g) Reparos importantes                 |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e s/valor |

Setor de Economia


**Boletim Econômico - Maio de 2024**
**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	243,49	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,89	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,09	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2024**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.126,75	56,71
Material	805,33	40,54
Despesas Administrativas	54,55	2,75
<b>Total</b>	<b>1.986,73</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 175,35%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, maio de 2024 em R\$/m²**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
<b>R-1</b>	1.946,91	1,28	<b>R-1</b>	2.386,30	1,32	<b>R-1</b>	2.892,13	1,19
<b>PP-4</b>	1.811,51	1,14	<b>PP-4</b>	2.225,46	1,22	<b>R-8</b>	2.334,88	1,12
<b>R-8</b>	1.729,66	1,10	<b>R-8</b>	1.986,73	1,22	<b>R-16</b>	2.533,21	1,21
<b>PIS</b>	1.342,09	1,28	<b>R-16</b>	1.929,63	1,21			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 6.3.5 da NBR 12.721/06

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2024 em R\$/m²**
**CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
<b>CAL-8</b>	2.302,16	1,16	<b>CAL-8</b>	2.431,91	1,11
<b>CSL-8</b>	1.993,17	1,22	<b>CSL-8</b>	2.143,91	1,18
<b>CSL-16</b>	2.656,87	1,22	<b>CSL-16</b>	2.805,68	1,16
Padrão Alto			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
<b>RP1Q</b>	2.120,64	1,38			
<b>GI</b>	1.132,98	1,27			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 6.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Seccon/SindusCon-SP

1